

SPEKULATIONSFRIST

# Der steuerfreie Verkauf von Wohnimmobilien hält Spekulanten fern

In den Koalitionsverhandlungen steht die Spekulationsfrist bei Immobilien zur Diskussion. Ihre Abschaffung wäre extrem schädlich. Ein Gastbeitrag.

Daniel Preis

09.04.2025 - 13:33 Uhr aktualisiert



Bislang können Privateigentümer vermietete Wohnungen (hier in Frankfurt am Main) nach zehn Jahren steuerfrei verkaufen.  
Foto: Sebastian Gollnow/dpa

In Deutschland wird die politische Diskussion um den Wohnungsmarkt immer hitziger. Ein zentraler Punkt in den aktuellen Koalitionsverhandlungen in Berlin: die Spekulationsfrist bei Immobilienverkäufen. **Derzeit können private Verkäufer von nicht selbstgenutzten Immobilien den Veräußerungsgewinn nach Ablauf von zehn Jahren steuerfrei realisieren.**

Der Vorstoß aus dem Wahlprogramm der SPD, diese Frist abzuschaffen, um solche Gewinne unabhängig vom Verkaufszeitpunkt zu besteuern, hat in den vergangenen Wochen für Aufsehen gesorgt. Während die einen darin einen

gerechten Schritt sehen, fürchten andere einen Einbruch der Anzahl an Baugenehmigungen und damit den Bau von noch weniger Wohnraum. Die eigentliche Gefahr lauert aber ganz wo anders.

Vielleicht denken Sie jetzt, dass hier ein Immobilienunternehmer für den Erhalt von Steuervorteilen kämpft, die sein Geschäft befeuern. Doch geben Sie mir eine Chance, Sie mit Argumenten zu überzeugen: Denn ich kann aus voller Überzeugung sagen, dass ich Spekulationsfrist und Steuerfreiheit beim Immobilienverkauf für ein gelungenes Beispiel steuerlicher Lenkungswirkung halte.



Daniel Preis ist Co-CEO des Immobilienunternehmens [Domicil Real Estate](#). Foto: PR

## Zur Person

---

**Daniel Preis** ▼

---

Diese Regeln führen nicht etwa zu mehr Spekulation mit Immobilien oder Profitgier am Markt. Ganz im Gegenteil. Sie haben den deutschen Wohnungsmarkt im Großen und Ganzen vor einem stärkeren Einfluss von kurzfristig tickenden Investoren bewahrt. Auf anderen europäischen Märkten, ohne vergleichbare Regeln, ist die Lage deutlich instabiler. Eine Abschaffung der

Steuerfreiheit würde deutsche Wohnungen daher den Geschäftsmodellen von Spekulanten ausliefern.

## EIN ERFOLGSMODELL SEIT 1999

Das Ziel der 1999 eingeführten Spekulationsfrist war es, die Haltedauer von Immobilien zu verlängern und damit den Markt vor kurzfristigen Spekulationen zu schützen. **Und genau das ist gelungen.** Kaum ein Eigentümer einer nicht selbstgenutzten Immobilie veräußert diese vor Ablauf der zehn Jahre. **Die Versuchung, Immobilien wie Aktien zu traden, ist quasi nicht vorhanden.** Mit dem Effekt, dass sich die Preise stabiler entwickeln. Die Schwankungsbreite (Volatilität) ist niedriger als in anderen Märkten.



WiWo+ IMMOBILIENINVESTMENT




### So bringt Ihre Immobilie laufend Ertrag

Mit etwas Wissen ist es nicht schwer, gewinnbringend in Wohnimmobilien zu investieren. In unserem neuen Videoformat zeigen wir, wie es geht.

von Niklas Hoyer

Werten wir aus, wie sehr die Preisveränderungen um ihren Mittelwert schwanken, dann beträgt dieses Maß (Standardabweichung) in Deutschland nur 3,1 Prozent. Zum Vergleich: Im Nachbarland Frankreich sind es 4,9 Prozent, in den Niederlanden 8,2 Prozent und in Großbritannien gar 9,6 Prozent. Das mag

nicht nur an der Spekulationsfrist liegen. Doch **es liegt nahe, dass diese zu mehr Stabilität beiträgt.**

Das arbeitgebernahe Forschungsinstitut Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) hat zuletzt im Wohnkostenreport, den das Immobilienunternehmen Accentro  beauftragt hat, betont, dass **die Spekulationsfrist die Haltedauer von Immobilien verlängert und den Markt damit stabilisiert. Die deutschen Preise seien so stabiler.**

Ein weiterer stabilisierender Faktor sind die hohen Veräußerungskosten in Deutschland, die gegen ein schnelles Rein-und-Raus bei Immobilien sprechen. Auch die vielen Zentren im föderalen Deutschland, das nicht nur ein oder zwei überragend große Städte hat, tragen dazu bei. So hängt der Markt weniger an der wirtschaftlichen Entwicklung in eng begrenzten regionalen Räumen. Recht konservative Kreditfinanzierungen runden das Bild ab.

## KLEINVERMIETER WERDEN VERDRÄNGT

So betont das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) im Accentro Wohnkostenreport 2023 **die entscheidende Rolle der durch die Spekulationsfrist verlängerte Haltefrist für die Stabilität des deutschen Immobilienmarktes. Und betrachtet diese Haltefrist neben den hohen Veräußerungskosten, einem polyzentrischen Wohnungsmarkt und der konservativen Finanzierung als mit entscheidend für die vergleichsweise hohe Preisstabilität in Deutschland. Würde die Spekulationsfrist fallen, würde der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland volatil, aufgeregter und sehr viel weniger sozial werden.**

Was also wäre, wenn die Spekulationsfrist fallen würde? Der Markt würde volatil, also schwankungsreicher, aufgeregter und sehr viel weniger sozial. Warum? Heute erzielen mehr als fünf Millionen Haushalte Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung – eine Zahl, die allein in den vergangenen circa zehn Jahren um 20 Prozent gestiegen ist. Werden Immobilienverkäufe künftig unabhängig von der Haltedauer immer steuerpflichtig, könnte dies viele Privatvermieter abschrecken. **Gerade sie erhöhen die Mieten aber unterdurchschnittlich stark und verlangen im Vergleich zu anderen, renditeorientierteren Investoren oft auch von Anfang an etwas geringere Mieten.**



WiWo+ IMMOBILIENATLAS 2025

### Wo sich der Immobilienkauf jetzt lohnt – für Anleger und Selbstnutzer

von Niklas Hoyer, Philipp Frohn, Martin Gerth und weiteren



Dieser Abschreckungseffekt ist keine pure Theorie. Rund die Hälfte der befragten privaten Vermieter hat sich jüngst negativ oder sehr negativ zur Abschaffung der Spekulationsfrist bei Immobilien geäußert, war im neuesten Vermieterreport des IW Köln zu lesen.

Je nach Ausgestaltung der neuen steuerlichen Regeln könnten die privaten Vermieter zu Verkäufen unter Zeitdruck gedrängt werden. Viele würden aus dem Markt aussteigen, deutlich weniger neu einsteigen. Der ohnehin schon bundesweit starke Anstieg der Mieten würde zusätzlich befeuert.

## EIN AUFGEREGTERER MARKT

Viel mehr Bedeutung als bisher hätten Investoren, die auf das „schnelle Drehen“ von Immobilien ausgerichtet sind: heruntergekommene Bestände kaufen, etwas aufhübschen, Mieten hoch setzen und dann mit Gewinn weiterverkaufen. Als Fix&Flip sind solche Strategien in anderen Ländern verbreitet, etwa in den USA oder in Großbritannien. Bei uns waren sie bisher kein flächendeckendes Phänomen.

Das könnte sich ändern. Die Haltedauer von Immobilien würde viel kürzer, weil eine disziplinierende Regel bei privaten Vermietern wegfällt. In Preisabschwüngen könnten Eigentümer schneller zum Verkauf neigen, um Verluste zu vermeiden, und so Preisausschläge verstärken. Wer als privater Vermieter auch ohne Steuerfreiheit auf seine Kosten – und seine Rendite – kommen will, der müsste mehr Ertrag aus der Vermietung selbst ziehen. Das heißt: höhere Mieten.

Doch auch das geht aufgrund der Mietregulierung nur begrenzt, sodass gerade das Geld für Investitionen in bestehende Immobilien und deren Sanierung fehlen dürfte. Heizungsaustausch? Höhere Energieeffizienz? Schön und gut, nur mit welchem Geld?

Bisher hatten private Eigentümer in Deutschland einen Anreiz, so zu investieren, dass es sich langfristig auszahlt. Künftig dürften viele eher auf kurzfristige Profite aus sein. Es dürften sehr viel mehr Glücksritter auf den Markt strömen, mit zum Teil unseriösen und unsozialen Geschäftspraktiken, zum Schaden der Mieter.

## SCHNELLER, TEURER, UNSERIÖSER

Die Abschaffung der steuerfreien Veräußerung nach 10 Jahren ist eine fatale Idee. Nicht, weil darunter das Interesse an Wohnimmobilien leidet, Kleinvermieter noch weiter belastet werden oder Baugenehmigungen noch weiter zurückgehen, sondern weil es den Wohnungsmarkt in Deutschland substanziell zurückwirft.

Wohnimmobilien sind mehr als ein Profitobjekt, sie sind immer auch ein soziales Gut. Das ist in Deutschland so und sollte so bleiben.

---

## WiWo+



WiWo+ ERFOLGE MIT ELEKTROAUTOS

**Volkswagen zeigt wahre Größe**



WiWo+ REISEN IN DIE USA

**An der US-Grenze gilt nur eines: der Wille des Grenzlers**



WiWo+ US-ZÖLLE

**China hat sich lange auf diesen Moment vorbereitet**



---

Doch mit der Abschaffung der Spekulationsfrist würde diese Überzeugung in Frage gestellt. Sollte die neue Bundesregierung sich nicht dazu durchringen können, die derzeitigen Regeln schlicht fortzuführen, dann könnte sie über eine Verlängerung der Frist oder eine gestaffelte Steuerermäßigung je nach Haltedauer nachdenken. So etwas wäre für mich eher nachvollziehbar. Doch die im Raum stehende Abschaffung der steuerfreien Veräußerung würde allen schaden: Eigentümern, Mieter und der Gesellschaft generell.

***Lesen Sie auch:*** *Wie die SPD Kleinanleger und Vermieter finanziell belasten will*